

Прокофьев Константин Юрьевич

**МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ АДМИНИСТРАЦИЙ
МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ ПО ФОРМИРОВАНИЮ
КОНКУРЕНТНОГО РЫНКА В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ
ФОНДОМ (на примере г. Пскова)**

Специальность: 08.00.05 — Экономика и управление народным хозяйством
Специализация: региональная экономика

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание учёной степени
кандидата экономических наук



Великий Новгород
2012

Работа выполнена на кафедре «Организация строительства и управление недвижимостью» федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Псковский государственный университет».

Научный руководитель: доктор экономических наук, доцент, заведующий кафедрой «Организация строительства и управление недвижимостью»
Махотаева Марина Юрьевна

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, доцент, заведующий кафедрой «Строительное производство» федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого»
Хузин Зуфар Миргазямович

НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КФУ



кандидат экономических наук, доцент кафедры «Финансы и кредит» федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Псковский государственный университет»
Наумова Елена Николаевна

Ведущая организация: Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный архитектурно — строительный университет»

Защита состоится «30» января 2013 г. в 12.00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.168.01 при ФГБОУ ВПО «Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого» по адресу: 173015, Великий Новгород, ул. Псковская, д. 3, ауд. 112.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке института экономики и управления Новгородского государственного университета имени Ярослава Мудрого.

Автореферат разослан «21» декабря 2012 г.

Ученый секретарь диссертационного совета
доктор технических наук, профессор

А. С. Ярмоленко

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность исследования. Управление жилищным фондом является стратегически важной сферой жилищно-коммунального хозяйства, обеспечивающего население жизненно важными услугами, создающего условия безопасного и комфортного проживания, и, таким образом, оказывающего непосредственное влияние на социальную стабильность общества.

Официальным стартом реформирования жилищно-коммунального хозяйства в РФ стало принятие Президентом РФ Указа от 28 апреля 1997 года № 425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации». Одной из основных целей реформирования является создание эффективной системы управления жилищным фондом посредством формирования конкурентного рынка в данной сфере. Преобладающей формой управления должны были стать товарищества собственников жилья.

Рынок в сфере управления жилищным фондом имеет важное значение для экономики страны. Так, по состоянию на 01.01.2011 объём жилищных услуг, предоставленных населению, достиг уровня в 0,27 трлн. руб. (0,59% ВВП РФ), а объём коммунальных услуг — 1, 03 трлн. руб. (2,28% ВВП РФ).

В большей части муниципальных образований (свыше 60%), наиболее привлекательных, по мнению экспертов, для развития конкурентных отношений в сфере управления жилищным фондом, изучаемый рынок является неразвитым либо недостаточно развитым. Вместе с тем, по состоянию на 01.01.2011 доля домов с такой формой управления, как товарищество собственников жилья, составила всего 10,3%, а удовлетворённость населения страны качеством жилищно-коммунальных услуг в целом остаётся на достаточно низком уровне (24,5% от числа опрошенных респондентов)¹.

Администрации муниципальных образований обладают широким кругом полномочий (оказание финансовой, имущественной, информационной, инфраструктурной, консультационной поддержки управляющим организациям, как субъектам малого и среднего предпринимательства; оказание содействия развитию различных форм самоорганизаций граждан в целях управления жилищным фондом, как субъектам самоуправления в жилищной сфере; обеспечение равных условий для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм и т.д.), позволяющим им непосредственно влиять на формирование конкурентного рынка в сфере управления жилищным фондом на муниципальном уровне. Однако методическому обеспечению данного процесса уделено, на наш взгляд, недостаточное внимание, что и обуславливает актуальность выбранной темы исследования.

Степень разработанности темы исследования. Вопросы управления муниципальным имуществом, принципам управления развитием городского хозяйства посвящены труды таких ученых, как: И. В. Выдырина, В. Г. Игнатьева, А. В. Пикулькина, С. В. Сафарова, И. В. Хорлановича и др. авторов. Результаты анализа работ указанных авторов показывают, что, в них рассматриваются

¹ Доклад об оценке эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов РФ по итогам 2010 года.

многие проблемы, однако, недостаточное внимание уделено вопросам раскрытия деятельности администраций муниципальных образований по формированию конкурентного рынка в сфере управления жилищным фондом.

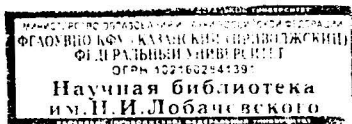
Проблемам формирования и развития рынков, в т. ч. жилищно-коммунальных услуг, посвящены труды таких учёных, как: Е. А. Бондаренко, Н. В. Васильевой, М. С. Кузнецовой, М. М. Омарова, П. Г. Грабовый, Т. К. Руткаускас, О. В. Журавлёвой, Л. Н. Чернышова, З. Н. Шадиной, М. В. Шеина и др. Результаты анализа работ указанных авторов показывают, что, в основном, они посвящены вопросам создания и функционирования предпринимательских структур на изучаемом рынке. При этом недостаточное внимание уделено вопросам формирования инфраструктуры поддержки для субъектов муниципального рынка.

Проблемы формирования и развития системы управления жилищным фондом рассматриваются в работах таких ученых, как: В. В. Акимкин, В. В. Бузырев, А. М. Гончаров, С. А. Лозовая, А. Ю. Ляхов, С. Н. Максимов, Л. Г. Селютина, В. Г. Смирнов, В. С. Чекалин, Н. В. Чепаченко и др. Результаты анализа трудов указанных авторов показывают преобладание организационно-юридического подхода к решению проблем развития способов управления многоквартирными домами и конкурентных отношений на изучаемом рынке. В частности, объектами исследований выступают объединения собственников отдельных или небольших групп домов, управляющие организации. В то же время недостаточное внимание уделяется вопросам организации взаимодействия всех собственников домов в муниципальном образовании. Обеспечение данного взаимодействия, по нашему мнению, является одним из основных условий формирования как конкурентного муниципального рынка в сфере управления многоквартирными домами, так и эффективной системы самоуправления в жилищной сфере.

Вопросами формирования инфраструктуры поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, занимались такие учёные, как: Н. Г. Агурбаш, О. А. Айчистова, Л. И. Абалкин, А. В. Бусыгин, Т. А. Васильева, А. В. Виленский, А. А. Крупанин, С. Г. Поляков, В. П. Попков и др. Результаты анализа трудов данных авторов подтверждают важность инфраструктурной поддержки для формирования и развития хозяйствующих субъектов, однако недостаточное внимание в рассматриваемых работах уделено учёту специфики их деятельности при создании различных элементов инфраструктуры поддержки.

Таким образом, выбор темы, направления и содержание диссертационного исследования определяются объективной необходимостью разработки методических основ деятельности администраций муниципальных образований по формированию конкурентного рынка в сфере управления жилищным фондом.

Целью диссертационного исследования является разработка методических основ деятельности администраций муниципальных образований по формированию конкурентного рынка в сфере управления жилищным фондом.



Достижение поставленной цели осуществлялось путем последовательного решения следующих задач, определивших логику диссертационного исследования:

- уточнить понятие «конкурентный муниципальный рынок в сфере управления жилищным фондом»;
- конкретизировать понятие «инфраструктура поддержки субъектов управления жилищным фондом на муниципальном уровне»;
- систематизировать проблемы формирования конкурентного муниципального рынка в сфере управления жилищным фондом и обосновать пути их решения посредством инфраструктурного обеспечения;
- разработать методические положения по формированию организованного самоуправления в жилищной сфере на муниципальном уровне;
- предложить и обосновать модель организации инфраструктуры поддержки субъектов управления жилищным фондом, услуги которой будут доступны массовому потребителю;
- разработать методику оценки уровня сформированности конкурентного муниципального рынка в сфере управления жилищным фондом.

Объектом исследования является деятельность администраций муниципальных образований по формированию конкурентного рынка в сфере управления жилищным фондом.

Предметом исследования является совокупность организационно-управленческих отношений, возникающих в процессе формирования администрациями муниципальных образований конкурентного рынка в сфере управления жилищным фондом.

Теоретической и методологической основой исследования послужили труды отечественных ученых и специалистов, занимающихся проблемами развития жилищно-коммунального комплекса и управления жилищным фондом.

Результаты работы были получены с использованием методов экономического, статистического, сравнительного и системного анализа, экономико-математического моделирования, опросов, методики SERVQUAL.

Информационную базу исследования составили законодательные акты, регулирующие сферу управления жилищным фондом на федеральном, региональном и муниципальном уровнях, данные Федеральной антимонопольной службы и её территориальных органов, в том числе Псковской области, данные Федеральной службы государственной статистики и её территориального органа по Псковской области, материалы Фонда «Институт экономики города» и государственной корпорации — Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Научная новизна диссертации заключается в методическом обосновании направлений деятельности администраций муниципальных образований по формированию конкурентного рынка в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов.

1. В отличие от большинства известных науке определений конкурентного рынка (А. Смита, Г. Л. Азоева, Д. Рикардо, М. А. Бокарёвой и др.), уточнено содержание понятия «конкурентный муниципальный рынок в сфере

управления жилищным фондом многоквартирных домов» посредством *обобщения* таких критериев, характеризующих его состояние, как: обеспечение некоммерческими организациями контроля качества услуг по управлению многоквартирными домами; преобладание «качественного» спроса со стороны потребителей услуг по управлению многоквартирными домами; обеспечение минимального уровня жилищного фонда, не привлекательного для целей управления; преобладание качественных услуг по управлению многоквартирными домами. Этот перечень *дополнен* следующими критериями: организация взаимодействия основных субъектов рынка в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов; развитие информационно-образовательной среды в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов. На основе данных критериев предложена новая методика оценки изучаемого рынка как конкурентного.

2. На основе выявленной специфики сферы управления многоквартирными домами конкретизировано понятие «инфраструктура поддержки субъектов управления жилищным фондом многоквартирных домов на муниципальном уровне», отличающееся от предложенных российским законодательством, а так же Н. Г. Агурбашем, О. А. Айчистойой и другими авторами, включением в перечень объектов поддержки помимо субъектов малого и среднего предпринимательства (в нашем случае — управляющие компании и индивидуальные предприниматели), таких форм объединений собственников жилищного фонда (некоммерческих и без образования юридического лица), как товарищества собственников жилья и советы многоквартирных домов. Данный подход позволит администрациям муниципальных образований формировать инфраструктуру поддержки, ориентированную на оказание содействия не отдельной группе, а всем субъектам управления многоквартирными домами.

3. В результате анализа рынка в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов и инфраструктуры поддержки его субъектов систематизированы следующие проблемы: *экономические, управленческие, организационные, нормативно-правовые*, для решения которых предложено создание 1) структуры, которая будет обеспечивать координацию развития самоуправления в жилищной сфере, представление, защиту и т. д. интересов всех собственников многоквартирных домов муниципального образования и содействовать формированию организованного института собственников жилищного фонда; 2) многофункционального элемента инфраструктуры поддержки субъектов изучаемого рынка, информационно-образовательные и прочие услуги которого будут доступны массовому потребителю.

4. Разработан алгоритм формирования Ассоциации собственников многоквартирных домов муниципального образования, включающий в себя последовательность и взаимосвязь этапов, направленных на создание такой формы объединения (Ассоциации), которая (в отличие от предложенных Жилищным кодексом Российской Федерации, А. М. Гончаровым, С. А. Лозовой и другими учёными) позволит обеспечивать представление и защиту интересов всех собственников, а не отдельной их части. Создание такой Ассоциации окажет

содействие формированию организованного института собственников жилищного фонда на муниципальном уровне, что будет способствовать налаживанию взаимодействия собственников многоквартирных домов, повышению эффективности управления жилищным фондом, а, в конечном итоге, — решению администрациями муниципальных образований задач по развитию самоуправления и формированию конкурентного рынка.

5. Предложена и обоснована теоретическая организационно-функциональная модель встроенного муниципального виртуального бизнес-инкубатора (МВБИ), действующего на основе интернет-технологий, отличающаяся от подходов, предложенных Е. А. Бондаренко и другими авторами, созданием на базе уже существующих стационарных бизнес-инкубаторов обособленных структурных подразделений — МВБИ, оказывающих поддержку субъектам изучаемого рынка, и позволяющих значительно увеличить количество обслуживаемых клиентов. Такой подход будет способствовать реализации администрациями муниципальных образований своих задач по формированию условий для управления многоквартирными домами и, в целом, позволит оказывать содействие формированию конкурентного муниципального рынка в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов.

6. Разработана методика оценки уровня сформированности конкурентного муниципального рынка в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов, отличающаяся от существующих (используемых Федеральной антимонопольной службой Российской Федерации, в практике развитых стран, предложенных В. В. Акимкиным, Т. К. Руткаускас, О. А. Картавым и другими учёными) тем, что состояние изучаемого рынка определяется не интенсивностью конкуренции и конкурентоспособностью управляющих структур, а совокупностью критериев, характеризующих уровень его сформированности. Данная методика позволит администрациям муниципальных образований на основе результатов оценки уровня сформированности изучаемого рынка как конкурентного определять направления действий для содействия его формированию.

Достоверность и обоснованность полученных в диссертационном исследовании результатов и предложений подтверждается использованием современных методик сбора и обработки информации, использованием большого массива государственной и муниципальной статистики, обсуждением результатов исследования на международных и всероссийских научных конференциях, публикациями результатов исследования в рецензируемых научных изданиях, и в т.ч. включённых в список ВАКа.

Значение полученных результатов для теории и практики. Теоретическая значимость результатов исследования заключается в развитии положений о формировании конкурентного рынка в сфере управления жилищным фондом на муниципальном уровне.

Практическое значение полученных научных результатов состоит в том, что их использование обеспечит повышение эффективности деятельности администраций муниципальных образований, связанной с формировани-

ем конкурентного рынка в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов.

Материалы диссертации могут быть использованы при подготовке и совершенствовании учебных программ, методических материалов, лекционных курсов по дисциплинам «Управление жилищно-коммунальным комплексом», «Экономика недвижимости», а так же при подготовке программ обучения и повышения квалификации для управляющих домами и работников структурных подразделений администраций муниципальных образований, к полномочиям которых относятся формирование инфраструктуры поддержки, развитие самоуправления в жилищной сфере и создание условий для управления многоквартирными домами.

Соответствие темы диссертации Паспорту научной специальности. Проведенное исследование, выводы и предложения диссертации соответствуют областям исследования п. 3.7. «Локальные рынки, их формирование, функционирование и взаимодействие; межрегиональная торговля. Теория новой экономической географии», п. 3.21. «Организация и оценка эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и администраций муниципальных образований; применение таких оценок в системе государственного управления и контроля» специальности 08.00.05 — «Экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика)».

Апробация и внедрение результатов работы. Основные положения и результаты диссертационного исследования обсуждались на 1-ой Международной научно-практической конференции «Проблемы строительного производства и управления недвижимостью» (Кемерово, КузГТУ, 2010), 63-ей Международной научно-технической конференции молодых учёных «Актуальные проблемы современного строительства» (Санкт-Петербург, СПбГАСУ, 2010), 6-ой Международной научно-практической конференции «Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд» (Новосибирск, НГТУ, 2010), 2-ой Международной научно-практической конференции «МЕНЕДЖМЕНТ: управление в социальных и экономических системах» (Пенза, ПГСХА, 2010), Всероссийской научно-практической конференции с международным участием «Инвестирование недвижимости: экономика, управление, экспертиза» (Томск, ТГАСУ, 2011).

Результаты исследования внедрены в учебный процесс по дисциплинам «Управление жилищно-коммунальным комплексом» и «Экономика недвижимости» в ФГБОУ ВПО «Псковский государственный университет».

Результаты исследования используются в деятельности Управления городского хозяйства Администрации города Пскова.

Публикации. Основные положения и выводы диссертационного исследования изложены в 13 научных публикациях общим объёмом 10,51 п. л., личный вклад автора составляет 6,86 п. л., в том числе 4 статьи в ведущих рецензируемых научных журналах и изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки РФ.

Объём и структура работы. Диссертация состоит из введения, трех

глав, заключения и списка использованной литературы. Она изложена на 157 страницах, содержит 17 таблиц, 44 рисунка, 197 наименований литературных источников.

В первой главе «Формирование конкурентного рынка в сфере управления жилищным фондом на муниципальном уровне» изучены сущность, содержание и направления деятельности администраций муниципальных образований по формированию конкурентного рынка в сфере управления жилищным фондом. Проведено исследование конъюнктуры изучаемого рынка. Выделены критерии, характеризующие изучаемый рынок как конкурентный. Конкретизировано понятие «инфраструктура поддержки субъектов управления жилищным фондом многоквартирных домов на муниципальном уровне».

Во второй главе «Анализ состояния сферы управления жилищным фондом в г. Псков и деятельности администрации по формированию конкурентного рынка в данной сфере» выполнен анализ рынка в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов и инфраструктуры поддержки его субъектов в г.Пскове. Систематизированы проблемы формирования исследуемого рынка как конкурентного и обоснованы пути их решения посредством создания администрациями муниципальных образований инфраструктурного обеспечения.

В третьей главе «Методические рекомендации по формированию конкурентного рынка в сфере управления жилищным фондом на муниципальном уровне» разработан алгоритм формирования Ассоциации собственников жилищного фонда всех многоквартирных домов в муниципальном образовании. Предложена модель виртуального бизнес-инкубатора как элемента инфраструктуры поддержки субъектов муниципального рынка в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов. Разработана методика оценки уровня сформированности изучаемого рынка как конкурентного.

В заключении обобщаются основные результаты и выводы, полученные в ходе диссертационного исследования.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Уточнено содержание понятия «конкурентный муниципальный рынок в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов» за счёт обобщения и дополнения критериев, характеризующих его состояние. На основе выделения данных критериев была предложена новая методика оценки изучаемого рынка.

Исследованием конкурентного рынка занимались такие учёные, как А. Смит, Г. Л. Азоев, Д. Рикардо, М. А. Бокарёва и др. При традиционном подходе, *под конкурентным рынком*, понимается рынок с развитой конкурентной средой и такой совокупностью сложившихся условий, при которых большое количество производителей и потребителей взаимодействуют друг с другом для осуществления взаимовыгодных сделок. Таким образом,

сформированность конкурентного рынка характеризуется совокупностью определённых критериев.

Жилищный фонд включает в себя жилые дома (индивидуально-определённые здания) и многоквартирные жилые дома.

Основной целью формирования конкуренции в сфере управления жилищным фондом является *повышение эффективности его управления*. Формирование конкурентного рынка для данных целей предполагается именно в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов, так как на их долю приходится свыше 90 % всех жилых площадей и именно для данного сегмента Жилищным кодексом Российской Федерации установлена необходимость выбора одного из обязательных способов управления.

В результате обобщения методов и рекомендаций, предложенных российскими учёными как для формирования конкуренции на рынке в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов, так и для повышения эффективности управления жилищным фондом, были выделены следующие критерии, в целом, характеризующие конкурентный муниципальный рынок в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов:

- *обеспечение некоммерческими организациями контроля качества услуг по управлению многоквартирными домами* (Васильева Н. В., Кузнецова М. С. и др. авторы);

- *обеспечение минимального уровня (менее 10%) жилищного фонда, не привлекательного для целей управления* (с износом свыше 60%) (Бузырев В. В., Чекалин В. С. и др. авторы);

- *преобладание качественных услуг по управлению многоквартирными домами* (более чем у 50% управляющих организаций) (Акимкин А. К., Картавый О. А. и др. авторы);

- *преобладание «качественного» спроса со стороны потребителей услуг по управлению многоквартирными домами* (наличие у более чем 50% собственников жилищного фонда муниципального образования базовых знаний в области управления многоквартирными домами) (Тимошук В. Н. и др. авторы).

По мнению П. Г. Грабового, А. М. Гончарова, С. А. Лозовой и др. авторов, различные формы самоорганизации населения в жилищной сфере являются общественными рычагами влияния на муниципальные службы и учреждения, занимающиеся предоставлением ЖКУ. Предъявляя требования к качеству оказываемых услуг и обеспечивая контроль над их предоставлением, данные организации являются источником формирования конкурентных преимуществ у организаций, занимающихся управлением жилищным фондом, и, следовательно, способствуют росту конкуренции между ними. Это, в свою очередь, приводит к повышению эффективности управления жилищным фондом.

Также, о важности силы покупателей (в нашем случае — товарищества собственников жилья, жилищно-строительные и прочие потребительские кооперативы, советы многоквартирных домов) для отраслевой конкуренции говорится в трудах М. Портера.

На основании этого было решено дополнить перечень следующими критериями, характеризующими изучаемый рынок как конкурентный:

- *развитие информационно-образовательной среды в сфере управления многоквартирными домами* (наличие организаций, предоставляющих информационно – образовательные услуги в изучаемой сфере, деятельность которых ориентирована на массового потребителя и позволяет обеспечить услугами свыше 50% собственников жилищного фонда и лиц, желающих заняться управленческой деятельностью на профессиональной основе);

- *организация взаимодействия основных субъектов рынка в сфере управления многоквартирными домами* (функционирование некоммерческих организаций, объединяющих собственников более 50% домов; наличие сформированной на основе интернет-технологий коммуникационной среды, обеспечивающей беспрепятственность общения основных субъектов изучаемого рынка; функционирование организаций, объединяющих более 50% управляющих организаций).

2. Конкретизировано понятие «инфраструктура поддержки субъектов управления жилищным фондом многоквартирных домов на муниципальном уровне» на основе выявленной специфики процесса управления многоквартирным домом. Такая трактовка понятия инфраструктуры поддержки позволит обеспечить содействие не отдельной группе, а всем субъектам, осуществляющим управление жилищным фондом многоквартирных домов.

В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» формирование инфраструктуры поддержки на территориях муниципальных образований и обеспечение ее деятельности отнесено к полномочиям администрации муниципальных образований.

В результате проведенного нами анализа российского законодательства и работ российских учёных выяснилось, что при традиционном подходе к пониманию инфраструктуры поддержки она формируется для *субъектов малого и среднего предпринимательства* (см. табл. 1).

Вместе с тем, принимая во внимание *специфику процесса управления многоквартирным домом*, заключающуюся в том, что деятельность по управлению, в общем, является выполнением одних и тех же функций (управление обслуживанием и ремонтами, финансовое управление, административное управление, предоставление коммунальных услуг гражданам), а также *сложный характер самого процесса*, требующий наличия определённых знаний, навыков, материально-технической базы и т. д., можно сделать вывод о необходимости поддержки всех видов управляющих структур, определённых ЖК РФ, а не только управляющих организаций, как субъектов малого и среднего предпринимательства.

Поэтому целесообразным является дополнить (см. табл.1) существующее понятие инфраструктуры поддержки применительно к изучаемому рынку

включением в перечень объектов поддержки помимо субъектов малого и среднего предпринимательства (в нашем случае — управляющих организаций), таких форм объединений собственников жилищного фонда (некоммерческих и без образования юридического лица), как товарищества собственников жилья и советы многоквартирных домов.

Таблица 1

Содержание понятия «инфраструктура поддержки»

Трактовка в соответствии с законодательством РФ (Федеральный закон от 24. 07. 2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»)	Трактовка в работах российских учёных (Н. Г. Агурбаш, О. А. Айчистова, Т. А. Васильева и др.)	Предлагаемая трактовка понятия
система коммерческих и некоммерческих организаций, которые создаются, осуществляют свою деятельность или привлекаются в качестве поставщиков (исполнителей, подрядчиков) в целях размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд при реализации федеральных, региональных и муниципальных программ развития субъектов малого и среднего предпринимательства, обеспечивающих условия для создания субъектов малого и среднего предпринимательства, и оказания им поддержки	комплексная система специализированных структур, оказывающих содействие <i>предприятиям малого и среднего бизнеса</i> на начальных этапах их деятельности	система коммерческих и некоммерческих организаций, которые создаются, осуществляют свою деятельность или привлекаются в качестве поставщиков (исполнителей, подрядчиков) в целях оказания содействия <i>профессиональным управляющим организациям, товариществам собственников жилья, жилищно-строительным и иным потребительским кооперативам, советам многоквартирных домов</i> как на начальных этапах развития, так и на протяжении всего периода их жизнедеятельности

В соответствии с данным определением, поддержка будет оказываться не отдельной группе субъектов рынка, представленной управляющими организациями, а всем структурам, осуществляющим управление жилищным фондом многоквартирных домов. Из этого следует, что деятельность субъектов данной инфраструктуры поддержки необходимо ориентировать на массового потребителя, в частности, посредством использования сети Интернет.

3. Систематизированы проблемы муниципального рынка в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов и обоснованы пути их решения за счёт инфраструктурного обеспечения.

В результате анализа рынка в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов и инфраструктуры поддержки его субъектов были систематизированы следующие проблемы:

- *экономические* (износ жилищного фонда свыше 60% наблюдается в более 40% домов);
- *управленческие* (низкий процент (12%) повышения качества услуг по управлению многоквартирными домами, несмотря на ежегодный рост тарифов; низкий уровень (11,9%) удовлетворенности населения качеством жилищно-коммунальными услугами; низкий уровень (5,43%) осведомлённости соб-

ственников в области управления жилищным фондом на фоне явно выраженной (63%) потребности в прохождении курса обучения эффективному управлению многоквартирным домом);

- *организационные* (недостаточный уровень развития взаимодействия между основными субъектами рынка; недостаточность развития таких направлений поддержки субъектов изучаемого рынка, как предоставление информационно – образовательных услуг в сфере управления многоквартирными домами, консультационных услуг и услуг по сопровождению в исследуемом виде деятельности, услуг по экспертизе);

- *нормативно-правовые* (отсутствие единых федеральных стандартов качества предоставления жилищных услуг).

Для решения данных проблем администрациям муниципальных образований предлагается создание:

1) *Во-первых, структуры, которая будет обеспечивать содействие развитию самоуправления в жилищной сфере;*

К основным задачам данной структуры, создание которой предполагается на основе объединения собственников многоквартирных домов, будут относиться:

- представление и защита интересов всех собственников многоквартирных домов муниципального образования
- организация обучения специалистов и руководителей, осуществляющих управление многоквартирными домами, а так же всех желающих членов эффективному управлению;
- содействие формированию у населения навыков рационального использования ресурсов;
- организация совместной выработки стандартов качества предоставляемых жилищных услуг и контроль качества их предоставления;
- содействие в распространении опыта продвинутых форм самоорганизации собственников жилья (советов многоквартирных домов, товарищества собственников жилья и т. д.);

2) *Во-вторых, организации инфраструктуры поддержки субъектов изучаемого рынка, услуги которой будут доступны массовому потребителю.*

К основным задачам данной организации будут относиться:

- предоставление информационных услуг в сфере управления многоквартирными домами;
- предоставление образовательных услуг в сфере управления многоквартирными домами;
- предоставление сервисов, обеспечивающих возможность субъектам изучаемого рынка общаться между собой, обучаемым свободно общаться друг с другом, с преподавателем и т. д.

4. Разработан алгоритм формирования Ассоциации собственников многоквартирных домов в муниципальном образовании, включающий в себя последовательность и взаимосвязь этапов, направленных на созда-

ние такой формы объединения (Ассоциации), которая позволит обеспечить представление и защиту интересов всех собственников, а не отдельной их части, окажет содействие формированию организованного института собственников жилищного фонда, в конечном итоге — решению задач органов МСУ по развитию самоуправления и формированию рынка как конкурентного.

Необходимость развития самоуправления жилищным фондом многоквартирных домов, основными субъектами которого являются советы многоквартирных домов, товарищества собственников жилья, жилищно-строительные и прочие потребительские кооперативы, обусловлена Федеральным законом Российской Федерации от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

Вопрос формирования самоуправления в жилищной сфере получил новый виток развития после принятия в 2004 г. нового Жилищного кодекса Российской Федерации, который, определил совокупность обязательных способов управления многоквартирными домами (управление управляющей организацией; управление товариществом собственников жилья, жилищно-строительным и прочими потребительскими кооперативами; непосредственное управление собственниками помещений).

Развивать самоуправление в жилищной сфере на уровне муниципального образования следует в 2 этапа:

- *на первом этапе* — оказывать содействие самоопределению собственников с выбором одного из способов управления домом, определенных Жилищным кодексом Российской Федерации;

- *на втором* — организовывать взаимодействие всех собственников многоквартирных домов в муниципальном образовании с целью сотрудничества в вопросах, связанных с управлением домами (обмен опытом; защита совместных интересов и др.). В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации данное взаимодействие предлагается организовывать посредством *создания ассоциаций, союзов товариществ собственников жилья*.

Основным недостатком ассоциаций товариществ собственников жилья является существующее (в соответствии с законодательством) ограничение по вступлению в них объединений собственников без образования юридического лица. Это обуславливает необходимость предложения такой формы объединения, которая позволит обеспечивать представление и защиту интересов всех собственников, а не отдельной их части.

В диссертационном исследовании предлагается объединить всех собственников жилищного фонда в муниципальном образовании путём создания Ассоциации собственников многоквартирных домов (далее — Ассоциации) на основе формирования территориального общественного самоуправления (ТОС) в жилищной сфере. Так как, в соответствии с законодательством, в ассоциации могут объединяться некоммерческие организации, а объединения собственников для управления домами, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федера-

ции, могут быть созданы без образования юридического лица, то был предложен следующий алгоритм создания Ассоциации, представленный на рис. 1.

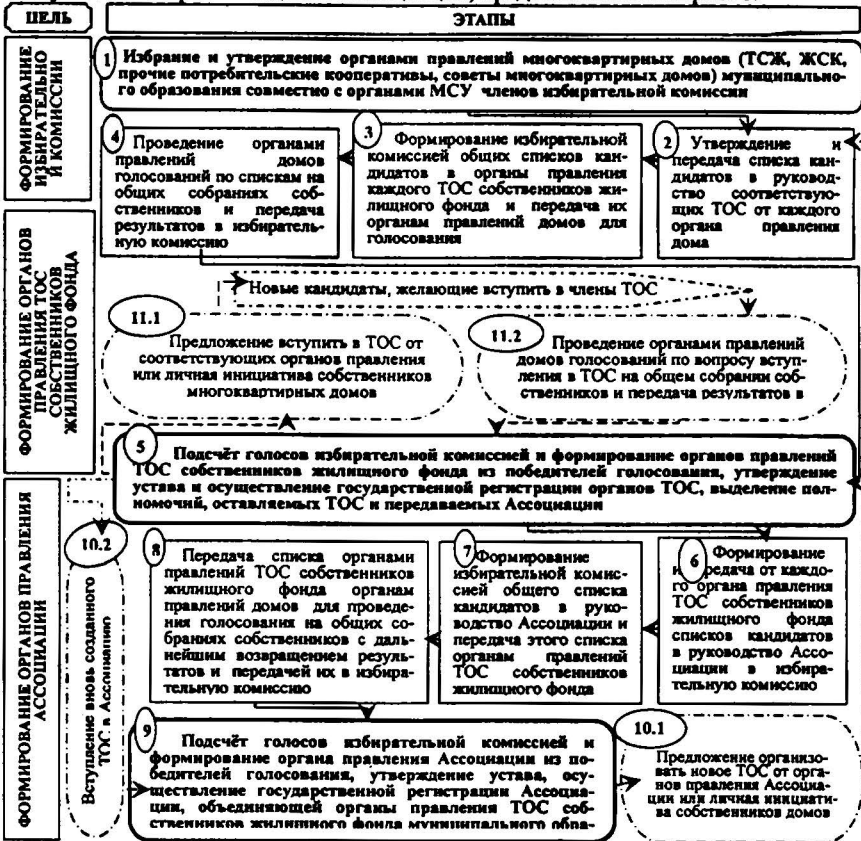


Рис. 1. — Алгоритм формирования Ассоциации собственников многоквартирных домов в муниципальном образовании

Иницилирующим органом создания Ассоциации целесообразно выступать администрации муниципальных образований, так как именно на них российским законодательством возложены функции формирования условий для управления многоквартирными домами, а также поддержки социально ориентированных организаций.

К основным преимуществам данной Ассоциации можно отнести следующие: позволит обеспечивать представление и защиту интересов всех собственников многоквартирных домов муниципального образования, а не отдельной их части; будет способствовать развитию взаимодействия как между входящими в неё членами, так и остальными субъектами изучаемого рынка; смо-

жет оказывать содействие формированию организованного института собственников жилищного фонда и т. д. Все это будет способствовать повышению эффективности управления жилищным фондом и окажет содействие формированию изучаемого рынка как конкурентного.

5. Предложена и обоснована теоретическая организационно-функциональная модель встроенного муниципального виртуального бизнес-инкубатора (МВБИ), действующего на основе Интернет-технологий, подразумевающая создание на базе уже существующих стационарных бизнес-инкубаторов обособленных структурных подразделений — МВБИ, оказывающих поддержку субъектам изучаемого рынка и позволяющих значительно увеличить количество обслуживаемых клиентов. Такой подход будет способствовать реализации администрациями муниципальных образований своих задач по формированию условий для управления многоквартирными домами и, в целом, позволит оказывать содействие формированию конкурентного муниципального рынка в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов.

Результаты исследования мировой и российской практики формирования инфраструктуры поддержки предпринимательских структур показали, что наиболее полную поддержку оказывают такие специализированные структуры, как бизнес-инкубаторы, за счёт предоставления на льготной основе предприятиям на ранней стадии их деятельности в аренду помещений, а также комплексного оказания бухгалтерских, консультационных, юридических и прочих услуг.

В работах Е. А. Бондаренко и других авторов предлагается создание стационарного бизнес-инкубатора для поддержки управляющих компаний. В этом случае без поддержки остаются управляющие структуры, не являющиеся коммерческими организациями. К тому же, использование стационарного бизнес-инкубатора обеспечивает полноценной поддержкой только те организации, которые будут располагаться на его площади, в то время как количество потенциальных клиентов достаточно велико (существующие управляющие компании, лица, желающие заниматься предпринимательской деятельностью в данной сфере, товарищества собственников жилья, советы многоквартирных домов, собственники жилищного фонда). Это обуславливает необходимость расширения доступности услуг стационарного бизнес-инкубатора для массового потребителя.

В соответствии с Концепцией формирования информационного общества в России, а так же в условиях массовой распространённости сети Интернет, предлагается теоретическая организационно-функциональная модель встроенного МВБИ (см. рис. 2), использующего для деятельности интернет-портал.

Как видно из данного рисунка, МВБИ предлагается создавать как обособленное структурное подразделение стационарного бизнес-инкубатора. Данное предложение основывается на том, что, во-первых, стационарные бизнес-инкубаторы существуют уже в более чем 40% городов и их количество



Рис. 2. — Организационно-функциональная модель встроенного муниципального виртуального бизнес-инкубатора

продолжает расти; во-вторых, большая часть трудовых и материальных ресурсов, требующихся для деятельности МВБИ, будет обеспечена за счёт ресурсов стационарного бизнес-инкубатора, а остальные специалисты могут привлекаться на договорной основе.

К основным функциям МВБИ относятся следующие:

- удовлетворение потребностей субъектов муниципального рынка услуг по управлению многоквартирными домами в получении информационно-образовательных ресурсов;
- содействие развитию взаимодействия субъектов изучаемого рынка;
- оказание различной консультационной поддержки субъектам изучаемого рынка и др.

6. Разработана методика оценки уровня сформированности конкурентного муниципального рынка в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов, основанная на оценке характеризующих его критериев. Данная методика позволит администрациям муниципальных образований на основе результатов оценки уровня сформированности изучаемого рынка как конкурентного определять направления действий для содействия его формированию.

Результаты обобщения методик, используемых для оценки состояния рынков (см. табл. 2), позволили сделать вывод о том, что недостаточное внима-

ние уделяется оценке критериев сформированности изучаемого рынка как конкурентного.

Таблица 2

Обобщение методик оценки состояния рынка

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	<i>Методики, используемые ФАС РФ</i>	Основаны на определении степени концентрации рынка услуг по управлению многоквартирными домами
2	<i>Методики, используемые в практике развитых стран</i>	Основаны на оценке степени концентрации отраслевых рынков
3	<i>Методики, предложенные А. К. Акимкиным, О. А. Картавым</i>	Основаны на маркетинговой диагностике конкурентоспособности услуг по управлению многоквартирными домами
4	<i>Предлагаемая методика</i>	Основана на оценке критериев сформированности муниципального рынка в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов

Поэтому, на основании выделенных критериев, характеризующих сформированность изучаемого рынка, предложена методика его оценки, основанная на расчёте интегрального показателя уровня сформированности конкурентного рынка в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов.

$$ИП = \sum_{i=1}^5 \frac{UP_{П_i^{факт}}}{UP_{П_i^{макс}}} \times w_i \quad (1),$$

где ИП — интегральный показатель уровня сформированности конкурентного муниципального рынка в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов;

- UP_n — номер уровня развития каждого показателя;
- $П_1$ — уровень развития информационно - образовательной среды в сфере управления многоквартирными домами;
- $П_2$ — объём жилищного фонда, обладающий привлекательностью для управления;
- $П_3$ — уровень развития взаимодействия между субъектами управления многоквартирными домами;
- $П_4$ — средний уровень качества услуг по управлению многоквартирными домами;
- $П_5$ — объём «качественного» спроса на услуги по управлению многоквартирными домами.
- w_i — удельный вес каждого показателя.

Данные для расчёта показателей уровня сформированности изучаемого рынка как конкурентного представлены в табл. 3.

Таблица 3

Показатели уровня сформированности конкурентного рынка в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов на муниципальном уровне

П-ль	Формула	Наименование и значение
P_1	$a \times k_a + b \times k_b + c \times k_c + d \times k_d$	$a \in [1; 4]$ — полнота информации (достаточность качества); $b \in [1; 4]$ — достоверность информации; $c \in [1; 4]$ — доступность информации; $d \in [1; 4]$ — своевременность информации; $k_a = 0,3, k_b = 0,3, k_c = 0,2, k_d = 0,2$ — веса значимости параметров информации.
P_2	$\frac{S_n^{\text{факт}}}{S_{\text{общ}}}$	$S_n^{\text{факт}}$ — фактическая площадь домов, обладающих привлекательностью для целей управления; $S_{\text{общ}}$ — общая площадь жилищного фонда многоквартирных домов.
P_3	$I \times L$	$I \in [1; 4]$ — оценка развитости способов взаимодействия между субъектами рынка услуг по управлению многоквартирными домами; $L \in [1; 4]$ — экспертная оценка эффективности взаимодействия.
P_4	$\frac{\sum_{i=1}^n (\alpha_i \times x + \delta_i \times y + \varphi_i \times t)}{n}$	$\alpha_i \in [1; 4]$ — оценка надежности i-той управляющей организации; $\delta_i \in [1; 4]$ — оценка отзывчивости i-той управляющей организации; $\varphi_i \in [1; 4]$ — оценка убедительности i-той управляющей организации; $x = 0,5, y = 0,25, t = 0,25$ — веса значимости. n — общее количество оцениваемых управляющих организаций
P_5	$\frac{Y}{Y'}$	Y — число собственников, обладающих базовыми знаниями в сфере управления многоквартирным домом; Y' — общее количество собственников, проживающих в многоквартирных домах.

По результатам определения числового значения каждому показателю присваивается номер уровня развития в соответствии с данными табл. 4, границы в которой установлены на основе экспертных оценок.

Таблица 4

Значения показателей в соответствии с уровнями сформированности конкурентного рынка в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов на муниципальном уровне

Показатель	Интервальные значения показателей для соответствующих уровней развития			
	низкий (1)	средний (2)	высокий (3)	очень высокий (4)
P_1	[0,13;0,52]	(0,52;1,17)	[1,17;1,8)	[1,82;0,8]
P_2	[0;0,5)	[0,5;0,9)	[0,9;0,95)	[0,95;1)
P_3	[1;1,4)	[1,4;1,8)	(1,8;2,16)	(2,16;2,88)
P_4	[1;2)	[2;3)	[3;3,5)	[3,5;4)
P_5	[0;0,25)	[0,25;0,7)	[0,7;0,85)	[0,85;1)

Удельный вес каждого показателя (w_i) определяется по табл. 5.

Таблица 5

Удельные веса показателей, используемых для оценки состояния рынка в сфере управления жилищным фондом многоквартирных до-

мов

Наименование показателя	P_1	P_2	P_3	P_4	P_5	Итого
Удельный вес	0,2	0,23	0,18	0,19	0,2	1

Выделим значения коэффициента уровня сформированности конкурентного муниципального рынка в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов, соответствующие низкому, среднему, высокому и очень высокому уровням сформированности изучаемого рынка с условием, что сумма уровней развития показателей для каждого из них соответственно не превышает 7, 12, 17, 20. Так, при низком уровне сформированности рынка интегральный показатель принимает значение из интервала $[0,25; 0,365]$, при среднем — $(0,365; 0,623]$, при высоком — $(0,623; 0,865]$, при очень высоком — $(0,865; 1]$.

Значение интегрального показателя для г. Пскова составит:

$$ИП_{Псков} = \frac{2}{4} \times 0,2 + \frac{2}{4} \times 0,23 + \frac{2}{4} \times 0,18 + \frac{2}{4} \times 0,19 + \frac{1}{4} \times 0,2 = 0,45,$$

что соответствует среднему уровню сформированности рынка.

На данном этапе для Администрации г. Пскова целесообразно уделить повышенное внимание формированию информационно-образовательной среды в сфере управления жилищным фондом многоквартирных домов, ориентированной на массового потребителя, так как результаты проведенного опроса показали, что более 63 % респондентов выразили желание и готовность пройти курс обучения основам эффективного управления домом.

В результате использования предложенных в диссертационном исследовании методических рекомендаций в г. Пскове уровень сформированности рынка как конкурентного может повыситься со среднего (0,45) до высокого (0,693), что приведет к росту качества предоставляемых населению жилищно-коммунальных услуг.

3. ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Монографии:

1. Прокофьев, К. Ю., Махотаева, М. Ю. Формирование конкурентного рынка услуг по управлению многоквартирными домами на муниципальном уровне: монография. – Псков: Издательство ПсковГУ, 2012. 112 с. – 7/3,5 п. л.

Статьи, опубликованные в рекомендуемых ВАК изданиях:

2. Прокофьев К. Ю. Развитие самоуправления в жилищной сфере как одно из условий формирования конкурентного рынка услуг по управлению многоквартирными домами // Вестник ИНЖЭКОНа. Серия: Экономика. № 5 (56), 2012. С. 326–329. – 0,29 п. л.

3. Прокофьев К. Ю. Методика анализа конкурентной среды на рынке услуг по управлению многоквартирными домами // Вестник гражданских ин-

женеров (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет). № 2 (31), 2012. С. 302–307. – 0,42 п. л.

4. Прокофьев К. Ю. Эволюция рынка услуг по управлению жилищным фондом // Научно-технические ведомости Санкт-Петербургского государственного политехнического университета. – № 6 (137), 2011. С. 83–85. – 0,29 п. л.

5. Прокофьев К. Ю. Управление многоквартирными домами на рынке жилищно-коммунальных услуг (на примере г. Пскова) // Экономика и управление (Санкт-Петербургский университет управления и экономики). № 8 (70), 2011. С. 58–62. – 0,56 п. л.

Статьи, опубликованные в прочих научных изданиях:

6. Прокофьев К. Ю. Анализ рынка жилищных и коммунальных услуг г. Пскова. / Труды Псковского политехнического института. Серия: Строительство. Экономика. – № 15.1, 2011. С. 127–131. – 0,35 п. л.

7. Прокофьев К. Ю. Основные направления и проблемы реформирования системы управления жилищно-коммунальным комплексом / Инвестирование недвижимости: экономика, управление, экспертиза: Материалы Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. — Томск: ТГАСУ, 2011. С.132–137. – 0,22 п. л.

8. Прокофьев К. Ю. Международный опыт в сфере управления многоквартирными домами и инфраструктурной поддержки предпринимательства / Менеджмент: управление в социальных и экономических системах: Материалы II Международной научно-практической конференции. – Пенза: РИО ПГСХА, 2010. С. 80–85. – 0,37 п. л.

9. Прокофьев К. Ю. Развитие самоуправления в жилищной сфере (на примере г. Пскова) / Актуальные проблемы современного строительства: Материалы 63-й Международной научно-технической конференции молодых учёных. – СПб.: СПбГАСУ, 2010. С. 105–107. – 0,12 п. л.

10. Прокофьев К. Ю. Низкий уровень жизни как один из сдерживающих барьеров развития полноценной рыночной конкуренции в сфере ЖКХ. / Проблемы строительного производства и управления недвижимостью: Материалы I Международной научно-практической конференции. – Кемерово: КГТУ, 2010. С. 201–204. – 0,12 п. л.

11. Прокофьев К. Ю. Развитие инфраструктуры поддержки малого и среднего предпринимательства в РФ / Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд: Материалы VI Международной научно-практической конференции. – Новосибирск: НГТУ, 2010. С. 391–397. – 0,34 п. л.

12. Прокофьев К. Ю. Анализ информационно-образовательной среды в сфере управления многоквартирными домами в г. Пскове. / Труды Псковского политехнического института. Серия: Строительство. Экономика. № 14.2, 2010. С. 122–123. – 0,13 п. л.

13. Прокофьев К. Ю., Махотаева М. Ю. Проблемы и перспективы создания бизнес-инкубатора в Псковской области / Труды Псковского политехнического института. № 13, 2009. С. 175–179. – 0,3/0,15 п. л.

10-2

ПРОКОФЬЕВ КОНСТАНТИН ЮРЬЕВИЧ

АВТОРЕФЕРАТ

Подписано в печать 17.12.2012. Формат 60×90/16.
Гарнитура Times New Roman. Усл. п. л. 1,0.
Тираж 101 экз. Заказ № 4680.

Адрес издательства:
Россия, 180000, г. Псков, ул. Л. Толстого, 4,
Издательство ПсковГУ